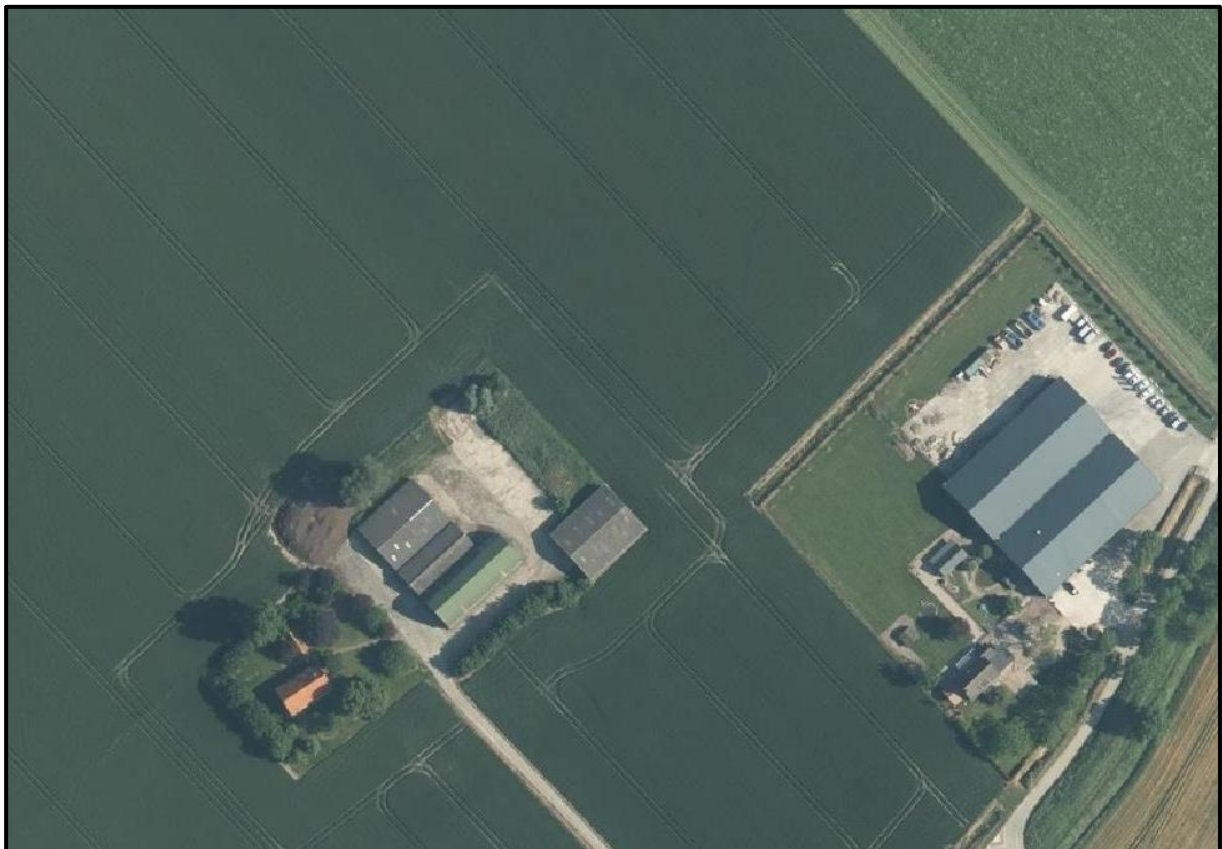


Wijzigingsplan

Klein Brabant 41 Waterlandkerkje



Wijzigingsplan

Vormverandering agrarisch bouwvlak

Opsteller

E. Barendregt

S. Zonneveld

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Boulevard de Wielingen 33

4506 JJ Cadzand

T: 0117-700550

E info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 2304

IMRO: NL.IMRO.1714.wpkleinbrabant41-VG01

Status: vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Geldend planlogisch regime	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie.....	9
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	10
3.5	Technische infrastructuur.....	10
3.6	Bodem	11
3.7	Geluid	11
3.8	Luchtkwaliteit.....	11
3.9	Externe veiligheid	11
3.10	Milieuzonering	12
4.	Waterparagraaf.....	12
4.1	Watertoets.....	12
5.	Afwegingen	15
6.	Juridisch	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Verbeelding.....	17
6.3	Regels.....	17
7.	Economische uitvoerbaarheid	17
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	17
	Bijlages	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Klein Brabant 41 in Waterlandkerkje is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Initiatiefnemer heeft het voornemen om op het agrarisch perceel een waterbassin te realiseren. De gewenste waterberging van 35.000 m³ past echter niet binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Het bouwvlak moet dan ook worden aangepast.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken te vergroten. De gronden waar de waterberging gerealiseerd moet worden is bestemd als 'Agrarisch' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op de gronden waar de nieuwe waterberging moet worden. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak aan te passen/van vorm te veranderen.

De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening'. Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit deze toelichting zal blijken dat aan deze voorwaarden wordt voldaan en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van het agrarisch bouwvlak.

1.2 Projectgebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Oostburg. Op de locatie is een agrarisch bedrijf met enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats aan de noordoostzijde van het huidige perceel. De locatie van de uitbreiding staat kadastraal bekend als 1433, sectie O, kadastrale gemeente Oostburg.



Figuur 1: Locatie plangebied met rode cirkel aangegeven (bron: google maps)

1.3 Geldend planlogisch regime

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening' van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Na het bestemmingsplan 'buitengebied 2e herziening' is het bestemmingsplan '3e herziening Buitengebied' vastgesteld. De 3e herziening heeft geen directe link met het plangebied of planvoornemen en verwijst qua regels naar de 2e herziening. Hierom wordt getoetst aan de 2e herziening.

In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding Bouwvlak. Tevens is de locatie aangewezen als 'wro-zone – ontheffingsgebied – 2'.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijfsgebouwen alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 2. In artikel 3.6.1 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf. In hoofdstuk 5 wordt aan de voorwaarden voor het wijzigen getoetst.

Hiernaast gelden tevens paraplubestemmingsplannen voor archeologie en parkeren. In paragraaf 3.3 en 3.4 worden deze aspecten onderbouwd.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, in rood huidig bouwvlak in oranje indicatief uitbreiding bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 gaat in op de wijzigingsvoorwaarden. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO).

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

2.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overvloedig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een waterbassin. Deze wordt gerealiseerd voor een duurzame voortzetting van het agrarische bedrijf. Daarnaast wordt het waterbassin landschappelijk ingepast met streekeigen bomen en bosschages. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 28 maart 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke artikelen van toepassing.

Beoordeling

Als de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de omgevingsverordening dan blijkt dat er geen belangrijke onderwerpen of thema's van belang zijn. Sectorale toetsen, die ook worden vermeld in het provinciale toetsingskader, worden getoetst vanaf hoofdstuk 4.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.

Hier binnen signaleert de gemeente onderstaande trends:

- Elk van de kernen in onze gemeente is anders. In met name de kleinere kernen dreigen de voorzieningen, en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Denk aan

voorzieningen zoals sportaccommodaties, basisscholen, culturele voorzieningen, winkels en zorg. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoeisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.

- Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk.
- Onderzoek leert dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen als er voorzieningen in de directe nabijheid zijn, zoals (thuis)zorg, een supermarkt, de huisarts, een apotheek, dagbesteding en goed openbaar vervoer.

De gemeente richt zich op een evenwicht in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum. Voorzieningen dienen daarbij voor eenieder bereikbaar te zijn.

Beoordeling

Uitgangspunt is het behouden van een uit bedrijfseconomisch oogpunt gezien gezonde agrarische sector. Schaalvergroting is hierbij een ontwikkeling die zichtbaar is. Voorwaarde bij uitbreiding van agrarische bedrijven is de verplichting tot het voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De gewenste uitbreiding past binnen deze visie en voldoet aan de voorwaarden.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura 2000-gebied Groote Gat ligt op 660 m ten noorden van de locatie.



Figuur 3: Ligging Natura 2000-gebieden, plangebied aangeduid met rode cirkel

Om de effecten in beeld te brengen is een stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in de bouwfase en gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

De sloot langs de Slepersdijk en Klein Brabant is aangewezen als Natuurnetwerk Zeeland. Dit gebied ligt op een afstand van circa 160 meter tot aan het toekomstige bouwvlak. De afstand is voldoende groot dat het uitbreiden van het bouwvlak geen nadelige invloed heeft op het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 4: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2023

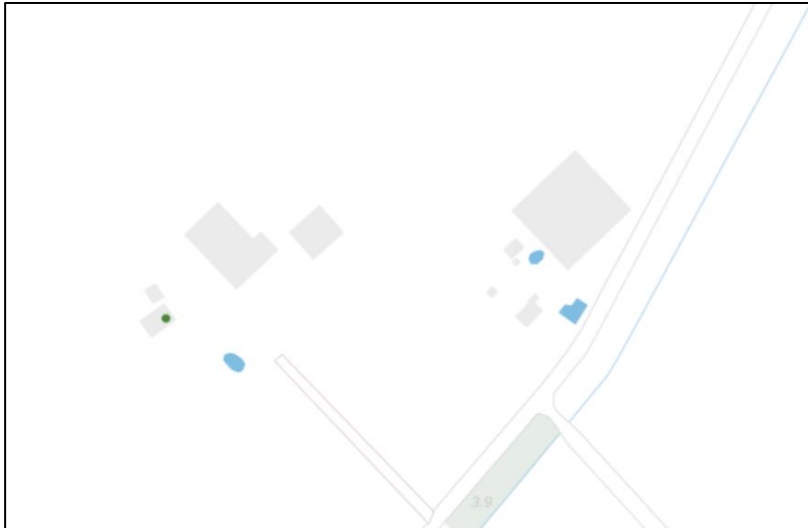
Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op akkerbouwland welke jaarlijks intensief wordt bewerkt. Voor het initiatief worden geen bomen of struiken verwijderd. De locatie voor het waterbassin ligt in het agrarische gebied.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige soorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.



Figuur 5: Kaart cultuurhistorie Zeeland (Geoweb Zeeland)

Beoordeling

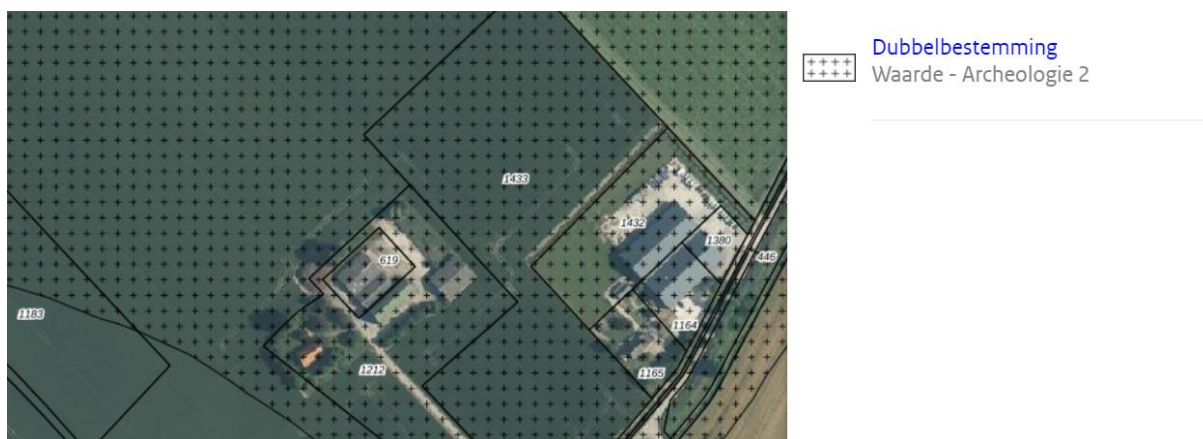
De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. De bedrijfswoning op het perceel is een historische boerderij. Verder zijn er geen cultuurhistorische elementen in de omgeving van het plangebied. De ontwikkeling vindt op circa 127 meter plaats vanaf de historische boerderij. Door de grote afstand zijn er geen nadelige effecten op de historische boerderij te verwachten. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

De 'Waarde – Archeologie 2' stelt dat bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter en een oppervlak van minder 500 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek.

Uit archeologisch onderzoek¹ is naar voren gekomen dat er geen archeologische waarden worden bedreigd door de voorgenomen planontwikkeling, aangezien de graafwerkzaamheden niet dieper zullen reiken dan 1,5 meter onder het maaiveld. Derhalve wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.



In het geval archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

De ontsluiting van de locatie verloopt via Klein Brabant en de Slepersdijk. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt, grasbetontegels en grasbermen. De weg kent een lage verkeersintensiteit.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

¹ Waterlandkerkje Klein Brabant 41 Gemeente Sluis – Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen (Arteface – 11 juni 2024).

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Achtergrondwaarde' geldt. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. In het onderliggende geval betreft dit de realisatie van een waterberging en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Wanneer er in de toekomst ten behoeve van bouw- en/of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone.

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de vergoting van het bouwvlak voor de aanleg van een waterbassin. Van de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is dan ook geen sprake. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de realisatie toenemen. Deze toename is echter van zeer tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie neemt niet toe. Realisatie van het waterbassin zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Beoordeling

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van het bouwvlak en de aanleg van een waterbassin niet zorgt voor een toename in personen op de locatie en ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtafstanden. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Er worden geen milieugevoelige of -belemmerende objecten gerealiseerd. Hierdoor worden naastgelegen perceelen dan ook niet in hun uitbreidingsmogelijkheden belemmert. Het agrarisch bouwvlak komt juist verder weg te liggen vanaf de naastgelegen bedrijfswoning. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	

	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De aanpassing van het agrarisch bouwvlak is noodzakelijk voor de realisatie van een waterberging.</i> <i>Het aan te leggen waterbassin zorgt ervoor dat in de winter bij een hoge piekbelasting van de sloten dit water niet via drainage in de sloot terecht komt, maar wordt opgevangen, daarmee zorgt initiatiefnemer voorwaterberging.</i> <i>Het bassin wordt gevuld tot een meter onder de rand waardoor er voldoende ruimte is om de (jaarlijkse) neerslag op te kunnen vangen zonder dat er sprake is van een overloop op het oppervlaktewatersysteem. Nadat het bassin tot dit peil gevuld is wordt de waterinname uit de drainage gestopt en wordt de resterende berging in het bassin gebruikt voor opvang van het hemelwater wat op het bassin valt. Erfverharding wordt via oppervlakkige bodeminfiltratie afgevoerd.</i> <i>Een eventuele overloop wordt afgevoerd op het drainagesysteem. Voor de aanleg van het waterbassin hoeft geen compenserende waterberging te worden aangelegd. Voor het vullen van het bassin door middel van een diepdrain of uit oppervlaktewater is een watervergunning in het kader van de Keur watersysteem benodigd.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	0	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	0	0	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Hemelwater wat valt in de waterberging zal in het bassin worden opgeslagen.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het</i>																				

klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>In en rondom het projectgebied zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i>	<i>Ja, ten tijde van de realisatie van de waterberging zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Slepersdijk en Klein Brabant. Deze transporten zijn echter beperkt.</i> <i>Nee geen structureel extra verkeer.</i> <i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i>

* na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	<i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De waterberging wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
--	--

5. Afwegingen

De wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.6.1 van het vigerende bestemmingplan en zijn als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. *het bouwvlak mag worden vergroot:*
 1. *tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;*
 2. *of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;*
- b. *wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; indien er sprake is van bouwvlakvergroting tussen 1,5 ha en 2 ha vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens wijziging toe te passen;*
- c. *wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;*
- d. *ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7;*
- e. *medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;*
- f. *wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
- g. *indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;*
- h. *er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.*

Ten aanzien van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak aan Klein Brabant 41 te Waterlandkerkje kan de volgende afweging gemaakt worden:

- a. het bouwvlak wordt vergroot en aangepast tot een oppervlakte van 2 ha;
- b. het realiseren van een waterbassin is nodig voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. Er is advies gewonnen bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland.
'Op basis van de bevindingen komt de Agrarische Adviescommissie Zeeland tot de volgende conclusie. De eigenaar exploiteert een meer grootschalig akkerbouwbedrijf. Het ingediende verzoek betreft de vergroting en de wijziging van de vorm van het bouwvlak aan de Klein Brabant 41 te Waterlandkerkje voor de aanleg van een waterbassin. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1.50 ha en zal na vergroting een omvang hebben van ruim 2 ha. Met de aanleg van een waterbassin met een opslagcapaciteit van 35.000 m³ zal een substantiële hoeveelheid water beschikbaar zijn om ook in de drogere jaren de gewasgroei in stand te houden. De Adviescommissie constateert dat met de aanleg van dit bassin het oogstrisico en het bedrijfsrisico in droge jaren wezenlijk wordt beperkt. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is een beregeningsvoorziening met name voor hoger salderende gewassen van meerwaarde. Bovenstaande in overweging nemende is de Agrarische Adviescommissie Zeeland van oordeel dat het gevraagde waterbassin noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Om dit waterbassin aan te kunnen leggen binnen de contouren van het bouwvlak is de vergroting en de aanpassing van de vorm van het agrarisch bouwvlak aan de Klein Brabant 41 te Waterlandkerkje noodzakelijk. Van het toe te kennen bouwvlak van meer dan 2 ha zal een groot gedeelte worden benut voor de aanleg van het waterbassin en niet worden benut voor de oprichting van bedrijfsbebouwing. Om die reden adviseert de Agrarische Adviescommissie Zeeland om ter plaatse van het aan te leggen waterbassin een nadere aanduiding op te nemen dat dit deel van het bouwvlak is bestemd voor zoetwateropslag.'
- c. niet van toepassing;
- d. voor de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast;
- e. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over de aanleg, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. in voorgaande hoofdstukken is onderbouwd dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen plaatsvindt.
- g. niet van toepassing;
- h. in hoofdstuk 4 is de waterparagraaf opgenomen. Deze wordt voorgelegd aan de waterbeheerder.

Er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Hiernaast past een vergroting/aanpassing van het agrarisch bouwvlak binnen de ruimtelijke beleidskaders en zijn er geen belemmeringen vanuit de omgeving vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie of milieu die de aanpassing van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan.

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is

aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' en een bouwvlak toegekend.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarische bedrijven. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. De standaardregels uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening worden van toepassing verklaard op het plan.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Voor onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van een aangewezen bouwplan van het opstellen van een exploitatieplan is geen sprake.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt in het kader van vooroverleg eerst toegezonden aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. Vervolgens zal overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Bijlages

Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3 – Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 4 - Notitie beantwoording zienswijzen